

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-1113885

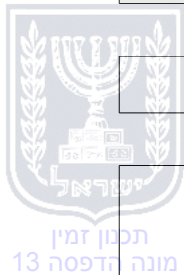
קידוח שדה יואב 1

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005240154/310>

## דברי הסבר לתכנית

קדוח שדה יואב 1 הוסדר בעבר בייעוד הנדסי כחלק מתכנית 184/03/6. שטח הקידוח הקיים אינו תואם לתא השטח המוגדר בתב"ע הנ"ל.

הקדוח שפעל באתר הושבת וכיום משמש לבוסטר כגיבוי לתחנת עוצם. בזמן תקלה / אי-זמינות התחנה, הבוסטר מספק מים שפירים לצרכני תחנת עוצם באמצעות שתי יחידות שאיבה. התחנה והבוסטר מספקים דרך קו ירקון מערבי מים ליישובים: שדה יואב, כוכב מיכאל, נוגה, נהורה, ניר ח"ן ושחר. באתר קיימות שתי יחידות שאיבה, הפועלות בספיקה של 150 מק"ש כ"א.

התכנית מסדירה תא שטח בייעוד מתקנים הנדסיים בהתאם לאתר הקיים ולחוזה החכירה של מקורות לאתר זה. כמו כן מסדירה את דרך הגישה למתקן, עד פתחו הקיים (כזיקת הנאה למעבר רכב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	632-1113885	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	2.642 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	לי"ר	
---------------	------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יואב

231403 קואורדינאטה X

724449 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קידוח מקורות קיים מערבית לשדה יואב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יואב - חלק מתחום הרשות: שדה יואב

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2799	מוסדר	חלק	7	6, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35 /1</u>
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 14. הוראות תכנית תממ/4 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4 /14</u>
22/11/1979		351	2581	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /184 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>184 /03 /6</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 20 22/03/2023	אריאל פרוינד	01/03/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ניצן אליהו		מקורות חברת המים לישראל	אשקלון	אורט	32	073-3524700	08-6736614	neliyahu@ mekorot.co. il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, ניצן אליהו		מקורות חברת המים לישראל	אשקלון	אורט	32	073-3524700	08-6736614	neliyahu@mekorot.c o.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	04-9931277	mt2020@mod eday.org

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרה סטטוטורית של קידוח קיים שדה יואב 1 ודרך הגישה אליו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למתקן הנדסי.
- ב. שינוי יעוד מדרך מאושרת ליעוד קרקע חקלאית.
- ג. שינוי יעוד ממתקן הנדסי לקרקע חקלאית.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך הסדרת הגישה למתקן.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ו. קביעת הנחיות לטיפול נופי ושיקום השטח.
- ז. קביעת תכליות, הוראות ושימושים.
- ח. קביעת זכויות בניה של 200 מ"ר (מתכום 60 מ"ר קיימים) לטובת המתקן ההנדסי.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
קרקע חקלאית	3, 2
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3
זכות מעבר למעבר ברכב לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	קרקע חקלאית	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	619.29	23.44
מתקנים הנדסיים	511.98	19.38
קרקע חקלאית	1,510.98	57.19
סה"כ	2,642.25	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	223.69	8.47
מתקנים הנדסיים	1,260.26	47.70
קרקע חקלאית	1,158.29	43.84
סה"כ	2,642.25	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקן מים, באר (קידוח), מתקני שאיבת מים, כל מתקן נלווה, מבנה, או קו הדרוש לתפעול, להגנה ולתחזוקת מערכת הפקת המים, הולכתם, ניטורם והטיפול בהם. דיזל גנרטור לשעת חרום, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון האתר, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול המתקן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	1. סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלוריט. אחסון ההיפוכלוריט יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות. 2. יותר השימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור הכמות צריכה שנתית שאינה עולה על 100 מ"ק. 3. אחסון דלק וחומ"ס יעשה בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה. 4. כל המוצרים והחומרים הבאי במגע עם מי שתיה יעמדו בתקן הישראלי 5452.
<b>ב</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	1. המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לדרישת חברת מקורות.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לעיבודים חקלאים, דרכים חקלאיות ומעבר תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	זיקת ההנאה לטובת גישה ברכב למתקן המסומנת בתשריט תרשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לדין.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. התשכ"ה 1965.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	זיקת ההנאה לטובת גישה ברכב למתקן המסומנת בתשריט תרשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לדין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1) 200			
				1	1	1			1	1	4

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 60 מ"ר קימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתר בניה למתקנים הכלולים בתכנית זו ינתנו לאחר אישורה של התכנית.
- ב. תאום עם משרד הבריאות.
- ג. תאום עם היחידה הסביבתית.

**6.2****הוראות בדבר קיום היועצות**

בכל מקום בו נדרש תיאום, חו"ד או היועצות עם גורמים חיצוניים עפ"י תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 45 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם ע"י יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין, יחולו הוראות הדין.

**6.3****איכות הסביבה**

- א. הקמת מתקנים בעלי פוטנציאל למפגעי רעש (משאבות, חדר חשמל וכו') יאושרו בתאום עם היחידה הסביבתית. ככל שיידרש יותקנו אמצעים להפחתת מפגעי הרעש.
- ב. טווח הסיכון של חומרים מסוכנים לא יחרוג מגבולות המגרש.

**6.4****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי הבניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. להקמת מבני תשתית ייעשה בתיאום פרטני בין חברת מקורות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד על עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

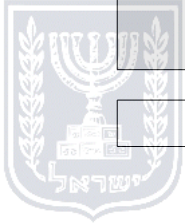
**6.5****פסולת בניין**

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13